

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord
BBV nr: 2016/575516

1. Inleiding

Woningcorporatie Elan Wonen is eigenaar van 360 huurwoningen in Boerhaavewijk Noord in de omgeving van de Louis Pasteurstraat. De woonbuurt bestaat uit gestapelde woningen verdeeld over vier bouwblokken waarvan drie zijn opgebouwd als identieke stempels. De woningen zijn gebouwd in 1966 en voldoen niet meer aan de woonwensen en wooneisen van tegenwoordig. Ook de technische staat van de woningen laat te wensen over. Elan Wonen wil deels door renovatie, deels door nieuwbouw van grondgebonden woningen de wijk grondig opknappen. Hiertoe is een stedenbouwkundige visie opgesteld. De visie is een nadere uitwerking van de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Boerhaavewijk.

De visie richt zich op de transformatie van de drie identieke stempels in de woonbuurt. Het gebied wordt begrensd door de Ekamastraat, de Louis Pasteurstraat en de Wamstekerstraat. Er staan 276 appartementen in de sociale huursector. De portieketageflats van 5 lagen in de Noord-zuidrichting wordt gerenoveerd, waarvan er twee inmiddels al zijn uitgevoerd. De portieketageflats van 4 lagen en de galerijflats van 2 lagen worden vervangen door een gesloten bouwblok met grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. Het aantal woningen na renovatie en nieuwbouw bedraagt 237. Tussen de gerenoveerde appartementencomplexen en de bouwblokken met nieuwbouw woningen blijven drie geconcentreerde groenstroken bestaan waar de bestaande bomen behouden kunnen worden.



Procesverloop

- Gebiedsvisie Boerhaavewijk vastgesteld 28 juni 2012 (regnr. 2011/600032)
- Intentieovereenkomst Van der Beltstraat e.o. met Stichting Elan Wonen van 16 juni 2014 (regnr. 2014/199241)
- Er heeft op diverse momenten overleg plaatsgevonden met belangenorganisaties, waaronder de wijkraad en de Haarlemse bomenwachters.
- Het college heeft op 22 november 2016 besloten met Elan een anterieure overeenkomst en een grondruil aan te gaan ten behoeve van dit project (regnr. 2016/489761). Het besluit is kennisname naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.
- De ontwerpvisie heeft van 6 oktober tot en met 16 november ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- de stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

De stedenbouwkundige visie dient als kaderstellend document voor de verdere ontwikkeling van het gebied, waarbij door renovatie, nieuwbouw en herinrichting de woonomgeving verbetert en beter aansluit op het hart van de wijk.

4. Argumenten

De stedenbouwkundige visie sluit aan op de programmabegroting

De stedenbouwkundige visie draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat de visie bijdraagt aan een hoogwaardigere stedelijke omgeving en aan een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad.

De stedenbouwkundige visie voldoet aan de uitgangspunten van de Gebiedsvisie

Hieronder wordt aangegeven hoe de uitgangspunten van de gebiedsvisie in de stedenbouwkundige visie zijn uitgewerkt.

Wonen: typologie en aantallen

De opgave uit de Gebiedsvisie Boerhaavewijk om te komen tot meer diversiteit in het woningaanbod op deze locatie is uitgangspunt geweest voor de uitwerking die hieraan gegeven is in de nu voorliggende stedenbouwkundige visie. In de gebiedsvisie worden voor de nieuwbouw eengezinswoningen voorgesteld om te komen tot een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen, een doelgroep waarop dit gebied zich specifiek richt. De nu voorliggende stedenbouwkundige visie zorgt voor een maximaal aantal grondgebonden woningen, met in achtneming van een substantiële hoeveelheid groen.

Van de nieuw te bouwen 117 woningen worden er 78 in de sociale huursector gerealiseerd en 39 in het middeldure koopsegment. De nieuw te bouwen eengezinswoningen in de sociale huursector zorgen voor vernieuwing van het sociale woningbestand. De toevoeging van middeldure koopwoningen is in overeenstemming met de woonvisie en voorziet in een behoefte in Schalkwijk en draagt bij aan een vitaler stadsdeel. Er ontstaat door de voorgestelde toevoegingen een kwaliteitsverbetering.

De keuze voor nieuwbouw in de vorm van grondgebonden woningen ter vervanging van de bestaande appartementen brengt wel consequenties met zich mee. De ruimtelijke configuratie en het ruimtebeslag van grondgebonden woningen heeft onder andere gevolgen voor het aantal woningen en groen en bomen in het gebied.

Groen, bomen en verkeerscirculatie

Door de transformatie van het gebied en de opzet met grondgebonden woningen neemt het openbaar toegankelijke groen af. Echter een groot deel van dit groen is niet openbaar maar in bezit van Elan Wonen. Dit privé groen verandert in de stedenbouwkundige visie in de (achter)tuinen van de woningen. Het areaal aan openbaar (gemeente) groen neemt in de stedenbouwkundige visie juist sterk toe (van 1.567m² naar 5.989m²) wat vooral in de plaats komt van verharding.

Een ander belangrijk verschil is dat het groen in het gebied verandert van onduidelijk gedefinieerd groen (het groen is van niemand en heeft geen duidelijke functie) naar groen met een duidelijke betekenis voor de woningen en de wijk. Het privé groen is ook echt privé groen in de vorm van achtertuinen. De bestaande groenstrook achter de gerenoveerde portiekflats, met daar doorheen lopend een bestaand wandelpad, een belangrijke stedenbouwkundige waarde in de opzet van de wijk, blijft behouden en wordt openbaar groen. Deze strook wordt daarmee ook echt openbaar bruikbaar, toegankelijk en sociaal veilig doordat er zich voorkanten en entrees van woningen op richten. Dit sluit naadloos aan op de ambitie van de Gebiedsvisie Boerhaavewijk om de gebruikswaarde van het groen te verbeteren.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden voor zover deze niet binnen de nieuwe bouwblokken vallen. Op basis van het ontwerp zijn circa 83 van de 227 bomen niet te handhaven vanwege de volgende redenen:

- de standplaats valt binnen het grondvlak van de nieuwbouw;
- de standplaats is te dicht op de nieuwbouw gelegen;
- de toekomstverwachting van de boom is minder dan 5 jaar.

Hiervan zijn 45 bomen kapvergunningsplichtig, waarvan 8 in eigendom van de gemeente. Doordat er al veel bestaande bomen staan in de openbare ruimte van de Boerhaavewijk Noord, is de ruimte voor het planten van nieuwe bomen beperkt. Volledige herplant is om die redenen in Boerhaavewijk Noord niet mogelijk. In het plangebied worden 22 bomen herplant, waaronder de 8 gemeentelijke bomen. Voor de overige 23 verplicht te herplanten bomen is een alternatieve locatie gevonden op het grondgebied van Elan Wonen in het projectgebied Belcanto. Met Elan wordt gekeken waar de herplant van niet-kapvergunningsplichtige bomen plaatsvindt.

Om de oriëntatie en toegankelijkheid van de wijk te verbeteren worden de afgesloten noord-zuidstraten (van de Beltstraat / Ledeboerstraat) doorgetrokken. Hierdoor zal er minder zoekend en kerend autoverkeer zijn.

Parkeren

In de huidige situatie vindt in het plangebied het parkeren plaats in de openbare ruimte. Deze visie gaat uit van het (her)gebruik van het bestaande stratenpatroon en maakt daarmee ook gebruik van de bestaande in het gebied aanwezige parkeerplaatsen. De gebiedsvisie biedt hier ook nadrukkelijk de ruimte voor.

In het gebied is bovendien een parkeertelling uitgevoerd die aangeeft dat er in de huidige situatie nog parkeercapaciteit op straat aanwezig is. De telling kwam uit op een gemiddelde bezettingsgraad van 78%; bij een bezettingsgraad van 85% wordt een parkeergebied als vol ervaren en ontstaat er zoekgedrag.

Tot slot neemt ook het aantal woningen in het plangebied af (-39) wat een gunstige uitwerking heeft op de parkeerdruk in dit gebied.

Dit overziend is er afgeweken van de stelregel om parkeren op eigen terrein op te lossen omdat de al aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte ruimschoots voorzien in de behoefte.

Het gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte sluit bovendien ook aan op de Gebiedsvisie Boerhaavewijk die de onwenselijkheid beschrijft van parkeeroplossingen waarbij het hele binnen gebied wordt verhard ten koste van het groen en het microklimaat.

Duurzaamheid

De Gebiedsvisie Boerhaavewijk vraagt expliciet voor deze locatie om aandacht voor duurzaamheidsmaatregelen. Hier wordt in de stedenbouwkundige visie deels op ingegaan door te voldoen aan de geldende EPC norm. Daarnaast is in het Lokaal Akkoord 2013-2016 ook overeengekomen om te voldoen aan GPR 7,5. GPR geeft inzicht in duurzaamheid van gebouwen. Voor wat betreft de waterhuishouding moet hemelwater vanuit dit plangebied gescheiden worden aangeleverd ten opzichte van het afvalwater waardoor dit (op termijn, bijvoorbeeld bij de aanleg van de watergang door Boerhaavewijk) afgekoppeld kan worden. De extra verharding die in dit gebied komt wordt elders in Boerhaavewijk gecompenseerd door het realiseren van extra open water.

Daarnaast maken enkele belangrijke duurzaamheidsmaatregelen al intrinsiek onderdeel van de uitgangspunten in de Gebiedsvisie. Het duurzaamheidsaspect om uit te gaan van hergebruik is een belangrijk onderdeel van dit plan en komt zowel terug bij in de renovatie van een deel van de bestaande woningen maar vooral ook bij het (her)gebruik van het bestaande stratenpatroon waardoor het bestaande riool gebruikt wordt en waardoor de bestaande straatbomen gehandhaafd kunnen worden.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd

De commissie heeft waardering voor de heldere, harmonieuze in het oorspronkelijke stedenbouwkundige patroon passende opzet van de nieuwbouw door middel van stempels die een bouwblok vormen. De kwaliteit daarvan wordt bepaald door een aantal elementen waar de commissie het belang van herkent en onderstreept: de groene kwaliteit van het binnengebied, de hoekaccenten en de doorlopende gemetselde tuinmuren. De commissie kan om die reden instemmen met de stedenbouwkundige visie.

De bewoners zijn bij de planvorming betrokken en er is draagvlak voor het initiatief in de wijk

Er zijn géén zienswijzen op de ontwerpvisie naar voren gebracht en er zijn geen ambtshalve aanpassingen gemaakt. De huidige bewoners zijn in een vroegtijdig stadium betrokken en op de hoogte gesteld van de plannen. Vanuit Elan Wonen is er met de bewoners een projectcommissie geformeerd die in het beginstadium met het planinitiatief heeft meegekeken. Elan Wonen blijft de bewoners informeren en betrekken. De wijkraad Boerhaavewijk is enthousiast en staat volledig achter het plan van Elan Wonen.

Er is voldaan aan de Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem 2015

De bewoners van de te slopen woningen keren niet terug naar de nieuwbouwwoningen in het projectgebied. Dit vloeit voort uit artikel 9 lid 6 van de Huisvestingsverordening. Hierin staat vermeld, dat mensen met een urgentiestatus in beginsel geen recht op een eengezinswoning hebben. Er dient een gelijkwaardige situatie aan de huidige situatie geboden qua woningtype te worden, met dien verstande dat het leidt tot de meest sobere oplossing voor de urgente woonsituatie. De huurders van de renovatieblokken kunnen in hun woning blijven wonen. Daarnaast zijn in de plint van de gerenoveerde flats vrije sector appartementen gecreëerd, waar nieuwe huurders voor zijn gekomen.

Aflopen leegstandsvergunning in juli 2017

Begin juli 2017 verloopt de derde en laatste tranche van de leegstandsvergunning die aan Elan Wonen is afgegeven voor dit project. Deze leegstandsvergunning maakt het mogelijk vrijkomende woningen tijdelijk te verhuren zodat deze in afwachting van de herontwikkeling van de locatie niet leeg zouden komen te staan. Het is wettelijk niet toegestaan om een vierde keer een leegstandsvergunning te verlenen. Dat betekent dat vrijkomende appartementen dus

leeg zullen komen te staan. Dit is niet alleen vanuit volkshuisvestelijk oogpunt ongewenst, het kan ook leiden tot sociaal onveilige situaties. Leegstaande woningen zijn een populair doelwit van vandalisme, ook kunnen woningen worden gekraakt of opengebroken om ingezet te worden als gebruikersruimte. Het aflopen van de leegstandsvergunning vergroot dus het belang van het op korte termijn goedkeuring geven aan de gebiedsontwikkeling op deze locatie.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling van de stedenbouwkundige visie wordt bekend gemaakt middels de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP) en via de gemeentelijke website.
- Vervolgstappen in het ontwikkelproces Boerhaavewijk Noord:
 - sloopvergunning
 - kapvergunning
 - uitgebreide omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik
 - verkeersbesluit

7. Bijlagen

- a) stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord

Het college van burgemeester en wethouders,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- De stedenbouwkundige visie Boerhaavewijk Noord vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter